談公寓大廈管理條例(四)

趙弘儒

一、前言：

前文已就本條例有關住戶之權利義務規定、及管理委員會、管理委員之相關責任予以說明，本文茲就住戶、管理委員會、管理委員未遵守相關規定時，所應受之處罰，及本條例附則之相關規定。

二、處罰之種類：

㈠行政罰：即行政機關依其行政裁量權所作之處分。

本條例規定之罰則以由主管機關（各以縣、市政府）處以「罰鍰」爲主，僅特殊事由時才由法院科以刑罰。故大體上，違反本條例之規定時，僅受行政上之處分，不會留下前科紀錄。

㈡刑事罰：由法院判決所定之刑罰。

本條例規定當事人違反特定事由，致人於死或致重傷時，則由法院科以一定之徒刑或罰金。

㈢罰金與罰鍰之不同：

①罰金屬刑事罰，由法院以判決決定。

罰鍰屬行政罰，由行政機關依其裁量權所決定。

②罰金以銀圓爲單位，繳交時另須換算成新台幣。

罰鍰則直接以新台幣爲單位。

③受罰金之處罰時，會留下前科紀錄。受罰鍰之處分則無前科紀錄。

④不服罰金之判決，依司法程序提出上訴以資救濟。

不服罰鍰之處分，依訴願法規定向上級行政機關提出訴願救濟。

三、處罰之事由及對象：

因本條例規範之對象不僅限於住戶，故因違反本條例時所處罰之對象即包括、違規住戶、管理委員會、起造人等等，茲分述如下。

㈠處罰建物起造人：

①未依§26規定召集區分所有權人會議。(§38㈠)

②未領得建造執照即開始銷售者。(§39㈧)

㈡處罰違規住戶：

①住戶任意棄置垃圾、排放污染物、惡臭物或發出喧囂、振動等行爲，或飼養寵物妨礙公共衛生、安寧、安全，經管理委員會制止而不聽者。(§38㈡、16)

②住戶人對專有部分之利用有害建物正常使用或違反共同利益者。(§39㈠、5)

③住戶違反關於公寓大廈變更、使用之限制，經管理委員會制止而無效者。(§39㈡、8Ⅰ、9Ⅱ)

④住戶未依使用執照所載用途及規約規定使用專用部分，經制止無效者。(§39㈢、15)

⑤住戶於防火隔間、巷弄、樓梯間、走廊、防空避難設備堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用；或違規設置廣告物；私設路障、停車位妨礙出入者。(§39㈣、16)

⑥住戶經營危險營業或存放爆炸性、易燃性物品，未依規定投保公共意外責任保險者。(§39㈤、17)

⑦區分權所有權人、住戶未繳納公共基金者。(§39㈥、18)

㈢處罰管理負責人、主任委員、管理委員：

①有本條例§17Ⅰ之情形，而應投公共意外責任險時，如該住戶拒絕辦理時，管理委員會應先代爲投保，而管理委員會未代爲投保者。(§38㈢)

②住戶積欠應分擔費用或違反本條例規定受處罰鍰仍不改善者，管理委員會得訴請法院強制遷離，而管理委員會怠於行使上述權利者。(§38㈣、22)

③管理委員會無正當理由未執行區分所有權人會所決議之事項者。(§38㈤、34)

④管理委員會解職、離職或改組時，拒絕將公共基金之收支情形移交新管理委員會者。(§39㈦、20)

四、處罰之程度：

㈠上述各項違法情事，如係違反本條例§38者，主管機關得處新台幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

㈡上述各項違法情事，如係違反本條例§39者，主管機關得處新台幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰。

㈢刑事處罰之情形：

住戶如有上述㈡④、⑤之違約情形，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑；如致重傷者，處六月以上五年以下有期徒刑。

㈣上述所科處之罰鍰，如當事人經限期繳納仍拒不繳納者，則移送法院強制執行。

五、附則之重要規定：

本條例最後一章附則有下述重要規定：

㈠本條例施行前（八十四年七月一日）已取得建造執照之公寓大廈，應成立管理組織。但不受第七條各款「不得爲約定專用部分之限制」。(§43)

㈡起造人、建築業者非經領得建造執照，不得辦理銷售。且不得將共用部分（包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備等）讓售特定人，或爲區分所有權人以外特定人設定專用使用權。(§45)

㈢如有違反§38、39之情形之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人、管理委員會得列舉事實及證據，報請主管機關處理，科以應得之罰鍰。

六、結語：

綜合以上說明，不管住戶、管理委員會、建商等均受本法之拘束，而住戶如不遵守本條例或規約之規定，經被科以罰鍰後仍未改善者，有被強制遷離之虞。特呼籲大家發揮公德心，遵守法律之規定，共同維護居家環境之安全、安寧。如發現有害公共安全之情事時，亦應勇於提出檢舉；而身爲管理委員者，更應秉持服務大眾之精神，爲全體住戶建立一個美好的生活空間。

（全文完）

（文接自一版）

費標準不一致的矛盾。

七、馬德里協定規定商標的有效期爲一〇年或二〇年，申請人可於申請時加以選擇，而根據議定書註冊的商標，其有效期則爲一〇年，但自一九九六年四月一日起，不論依協定或議定書申請的商標國際註冊其有效期均爲一〇年。

馬德里協定及議定書之適用：

馬德里議定書是一個國際性條約，只規範加入其中的國家或組織。惟馬德里議定書與馬德里協定乃同屬一個聯盟（馬德里聯盟），我們可以預料，大部分的協定成員國將成爲議定書的成員國，以使其國民能夠透過馬德里系統，在僅屬議定書的國家取得商標保護。馬德里聯盟的成員，現可分爲三種：

一、僅是馬德里協定的成員國；

二、僅是議定書的成員國或組織；

三、同時爲協定及議定書之成員國或組織。

申請國際註冊時，所應適用之原則為：

一、國際註冊的原屬國爲協定及議定書之成員國，所指定保護之國家亦爲協定及議定書之成員國時，適用議定書之規定。

二、原屬國爲協定及議定書之成員國，所指定保護之國家爲協定之成員國時，適用協定之規定，指定保護之國家爲議定書之成員國時，適用議定書之規定。

三、原屬國爲協定之成員國時，適用協定之規定。

四、原屬國爲議定書之成員國時，適用議定書之規定。

（參考資料：中國和商標國際註冊系統培訓班材料）

（全文完）

代辦專利商標申請　疑難處理

台一國際專利商標事務所

台北所：台北市長安東路二段一一二號九樓

台南所：台南市府連路三六四號四樓

電話：(〇六)二七四三八六六(總機)

業務請洽